

サンシティのテレビ共同視聴設備は四半世紀の使用に耐えて来ました。従来方式のまま維持管理を行うよりも将来へ継続して使用できる方式へ更新することを決定しました。要点をQ&Aの形式で説明します。

「テレビはアナログからデジタルへ」

Q 1：現在のアナログ TV は何時まで放送されますか？

A 1：政府方針で、地上アナログと衛星アナログ放送は2011年に廃止されます。

Q 2：デジタル TV は何時から放送開始されましたか？

A 2：2000年12月衛星デジタル放送、2003年12月地上デジタル放送開始。

Q 3：サンシティ周辺地域では何時から地上デジタル放送が見られますか？

A 3：すでに板橋ではCATV（J:COM）が地上デジタル放送を配信しています。

「サンシティのデジタル TV 受信準備」

Q 4：デジタル TV 導入計画は？

A 4：2000年から検討開始。NTT と CATV 諸企業との調整を開始、複数社の導入方式を検討、概算見積りを実施しました。

Q 5：どの様な調査をしましたか？

A 5：2003年度、関係企業と NHK の協力でサンシティ内の回線の詳細調査実施、対応見通しを明確化、政府計画で板橋は地上デジタル放送が受信可能となる2005年末までには周辺地域に遅れる事なく設備等の対応を行う導入計画を策定しました。

Q 6：どの様に決定しましたか？

A 6：対応方式を3方式（自前設備と CATV 2 社）に絞り、テレビ共同視聴設備を更新し J:COM との契約の方向で2004年11月理事会確認。テレビ共同視聴設備を更新しデジタル放送の受信可能化を2004年度全体総会で可決承認されました。

「区分所有者・居住者への広報活動」

Q 7：どの様な広報活動をしましたか？

A 7：

2001年：TV 視聴デモ

2004年2月第1回説明会実施。ホームページに同内容記事掲載

5月サンシティライフ97号に記事掲載（スケジュールと方式比較）

7月こども祭でデジタル・アナログTV比較視聴説明会実施

9月サンシティライフ98号に記事掲載（サンシティの現状と対応の必要性）

10月サンシティ祭でデジタル・アナログTV比較視聴会実施

12月サンシティライフ99号に記事掲載（導入方式説明）

2005年1月第2回説明会実施。ホームページに同内容記事掲載

2月CATV業者説明会実施。ホームページに同内容記事掲載

4月ホームページにデジタルハイビジョンTV選択方法掲載

5月サンシティライフ100号記念誌に記事掲載（導入決定内容説明）。工事説明会相談会実施

6月工事説明会相談会実施。ホームページに記事掲載（TV壁端子改造禁止について）

7月理事会ニュース発行（設備更新先行工事での問題点と対策）。こども祭でCATVでのデジタル・アナログTV比較視聴説明会と相談会実施

8月工事説明会相談会実施

9月サンシティライフ101号に記事掲載（本記事）

更に説明会を開催しました。

「導入の条件・内容」

Q8：システム更新への留意点は？

A8：全棟・全戸が同一環境で受信ができることが大前提です。適切な機能・内容で、適切な費用と時期を選定しました。現行と略同等の受信チャンネルの視聴には特別な費用の支出は発生しません。

（J:COMとの個別契約や支払いの必要なし、NHKとの受信契約は従来同様に必要）

Q9：導入費用は？

A9：初期導入費用は約1億円、初期費用と同時に今後の維持管理費用の少ない方式を選定し、更に発展性を考慮しました。

Q10：費用の負担は？

A10：初期費用は全額、全体管理費積立金で充当。各戸からの別途徴収はありません。今後の維持費も従来と同様に管理費から充当し、戸別徴収はしません。但し、CATVは各種の有料TVが視聴できます、個別の希望加入で、別途支払いが必要です。インターネット接続やCATV電話の利用も個別追加契約で利用可能です。

Q11：CATVはどのような機器が必要？

A11：セットトップボックス（STB）と云う機器を各戸1台無償貸与されます。これを壁端子とTV受像機の間接続します。

「何故この時期に導入するのか」

Q12：現在のサンシティの共同視聴設備はまだ使用できるのでは？

A12：この設備は耐用年数20年とされています。建設以来すでに25年以上経過して、定期点検と修理を行っていますが、写りが悪くなったり、突発的な故障が発生するため、皆様にご迷惑を掛けることが多くなりました。現行方式のままでは各棟内の同軸ケーブルを除く、殆どの部分の大掛かりで高額な改修工事が必要です。又、使用中の旧型部品の入手も困難です

Q13：待てば安くなるのでは？

A 1 3：デジタル TV 設備関係部品は、TV 受像機の価格推移より先行して数年前から更新工事の増加で価格は低下し、安定状態です。部品価格を集計して、工事費を加算すると、現在契約のケースと比較して2倍程度になります。CATV 事業者は投下総費用ではなく、有料契約を見込んだ費用設定をしています。一方、総務省が定める CATV の地域割り（板橋は J:COM）に対して、規制緩和で他の企業の参入で CATV 導入費用と利用料が我々に有利となり、この時期が競争原理を活用可能な好機と捉え導入の判断をしました。同時にデジタル放送開始から既に約5年が経過したのに、未だに見る事のできないサンシティの魅力は周辺マンションとの相对比较で低下しています。新たに入居する方は勿論、今までの居住者も世間の水準と同程度かそれ以上であるべきだと判断しこの時期が最良と判断しました。

Q 1 4：世間での導入は？

A 1 4：2006年には全都道府県で地上デジタル放送が開始されます。全国的に地上デジタル放送設備の準備が当初計画より前倒しに推進中で、大都市圏では本年中に殆どの世帯で視聴が可能と言われ、周辺の新築マンションは全て導入可能です。

Q 1 5：衛星デジタル放送開始から5年近く待たされていますが？

A 1 5：早期導入を期待するご意見も多く、一方、待てば安くなる、或いは必要ないのご意見もあります。その両者にもご理解を得ることが出来る時期と内容だと判断し、費用とのバランスを考慮してサンシティでも魅力ある住環境のために導入をします。

Q 1 6：現在使用中の TV が古くなり買い替えに迷っています？

A 1 6：このご意見も多く、買換えの時期にデジタル放送受信設備導入を明確にするべき時期と判断します。

「変更の日程」

Q 1 7：何時から工事は行われますか？

A 1 7：2005年度、デジタル放送対応の設備更新予算を設定しました。順次、更新工事を行います。

Q 1 8：どの様な工事を行いますか？

A 1 8：共用部分の調査を実施中です。全戸に立入り詳細調査を行います。住戸立入りは皆様との連絡調整や工事の都度、皆様にご迷惑ご協力を頂く事が必要です、最小限の回数で完了させたいと考えています。このため6月からサンシティ全14棟の内、配線構造で代表できる4棟の先行調査とTV端子交換工事を行いました。この結果を踏まえて、残る10棟の調査とTV端子交換工事を行います。先ず皆様の住戸内に立入り、各住戸内全TV壁端子交換工事と調査を行います。並行して外部から光ケーブルを導入、サンシティ内地下埋設光ケーブル網の敷設。最後に各戸にSTBを支給、TVとの接続を行います。

Q 1 9：住戸内工事の具体的な内容は？

A 1 9：各住戸には本来2～3箇所のTV用壁端子があります。その壁端子全部をデジタル対応型に交換します。壁端子は「直列ユニット」と称し、文字通り、各住戸の上下階を直列に同軸ケーブルで接続して、直列ユニット部分の室内側にTVを接続する端子があります。このため、直列に接続された一連の住戸の壁端子の全てを交換する必要があります。若し、一戸でも一箇所でも交換しないと、一

連の住戸で問題が生じます。必ず、壁端子交換は一斉に工事が出来るように協力をお願いします。リフォームなどで壁端子が改造されたり、移動されたり家具や構造物に覆われていても規定（竣工時）の原状に復して頂き、デジタル対応の壁端子に交換します。

Q 2 0：6月の先行実施での問題は？

A 2 0：理事会ニュース7月11日号に問題点を記載し協力をお願いをしました。調査と交換工事の説明資料、説明会、相談会の指示に従い、工事が確実に出来るよう事前の準備をお願いします（壁端子の交換工事が容易に出来るように事前に周辺の家具の移動や整理を。リフォームなどで改造されていると思われる場合は早めのご連絡を）。多くの方々のご協力頂きましたが、協力頂けなかった住戸も相当数あります。再度の日程調整や再立入り工事など皆様の対応も多くなります。全ての工事が完了しないと同一系統の多くの皆様にご迷惑を掛ける結果となります。

Q 2 1：デジタルTVは何時から見られますか？

A 2 1：皆様のご協力で交換工事が完了した棟から順次、STBを配布設置します。このため棟ごとに相違が生じます。全ての皆様のご協力が得られれば、11月から12月頃に全住戸でデジタルTVの視聴が可能になります。

Q 2 2：工事完了後の計画は？

A 2 2：アンケート形式でテレビの受信状態の調査を行います、ご協力願います。

「TV受像機」

Q 2 3：現在の受像機が使用できますか？

A 2 3：従来方式（アナログ）TV受像機も使用できます。しかし、デジタル・ハイビジョンの高画質・高機能では有りません。デジタル放送を高画質・高機能で受信希望の場合は、デジタル・ハイビジョン対応TVを購入する必要があります。（その購入費用はご自身の負担です）

Q 2 4：アナログ放送終了以降も従来TV受像機が使用できますか？

A 2 4：STBを使用すれば従来画質でデジタル放送を見ることが出来ます。

Q 2 5：複数台のTV受像機を使用しています、全てを見ることが出来ますか？

A 2 5：無償貸与されるSTBは1台です。複数台のTVを利用する場合は、CATVの有料1契約ごとに、1台のSTBが貸与されます。又STBを追加する場合にはリースが可能です。

Q 2 6：地上デジタル放送のパススルーとは何ですか？

A 2 6：通常CATVでのデジタル放送受信にはSTBを使用します。J:COMでは来春には地上デジタル放送を直接配信します。この方式を「パススルー」と言います。STBの使用なしに受信可能となります。但し、パススルーで地上デジタル放送を受信するには地上デジタル用チューナーを持つデジタルTVが必要です。

Q 2 7：どの様なデジタル・ハイビジョンTVを購入すればよいですか？

A 2 7：従来からの奥行きが深いブラウン管型(CRT)の外に、薄型の液晶型(LCD)やプラズマ型(PDP)が一般的です。現時点でCRTは比較的安価ですが場所の制約が有る場合はLCDやPDPなどを選択します。画面の大きさは皆様の利用環境で相違しますが通常の居間では26型から37型程度が適当。迫力あるハイビジョンを見るには、従来の画面より一回り大きい方が良いでしょう。従来型の画面よ

り横長となるので従来の29型はハイビジョンの36型とほぼ同じ大きさの画面に感じます。

Q28：CATV方式に適したデジタル・ハイビジョンTV受像機は？

A28：注意点は、第1、デジタル・ハイビジョンTVを購入する際、殆どのTVにはチューナー（放送チャンネルを選択する装置）が内蔵されています。STBを利用するCATVでは、STBがチューナーに相当する機能を持っているので、TV受像機にはチューナーは不要です。チューナーなしTVを購入すると比較的安価です。同時にSTBと接続してハイビジョン画質で見るとためには必ずD4端子が必ず付いたTVを購入することです。

第2、地上デジタル放送は近い将来パススルーになります。地上デジタルチューナーがあれば、CATVで地上デジタル放送の受信にSTBの必要はなくなります。地上デジタルと同様にBSデジタルのパススルーもサンシティの設備として実施します。これが実現すればBSデジタルの受信にSTBの必要はなくなります。但し、衛星デジタルチューナーを有するTV受像機が必要です。

サンシティホームページ（居住者のページ）に「デジタル・ハイビジョンTVの選択方法」が掲載されています。

Q29：ベランダの衛星放送受信用パラボラアンテナを使用していましたが？

A29：不要です。STBを使用して衛星デジタル放送を受信できます。衛星デジタル放送は天候状態で電波が不安定になることが有ります。家庭用のパラボラアンテナでの受信よりもCATVの方が安定した受信が可能です。

「BS-IF 配信」

Q30：BS-IF 配信（BS デジタル放送のパススルー）とは何ですか？

A30：サンシティのアンテナで受信した衛星BS放送の電波をそのまま各住戸へ配信する方式（STBを使用しないでBSデジタル放送を視聴）

Q31：BS デジタル放送がテレビに写らないのですが？

A31：BS-IF 受信には「デジタル対応テレビ」が必要です。

BS デジタル放送のパススルーでの受信は「BS デジタルチューナー内蔵テレビ」か「BS デジタルチューナー外付けのテレビ」が必要です。（WOWOWなどの有料放送は別途契約が必要）

テレビ用壁端子はデジタル対応型に交換して、電波が確実に届いていることが必要です。（昨年来J:COMが交換工事と調整・測定をした壁端子ですか）

テレビ用壁端子から分波器とデジタルテレビ（デジタルチューナー）のアンテナ（入力）端子への配線はデジタル対応同軸ケーブルであることが必要です。

テレビ用壁端子からデジタル対応テレビ電波分波器（分配器とは異なる）を経由してデジタル対応テレビ（デジタルチューナー）の定められたアンテナ（入力）端子に確実に接続することが重要です。（該当テレビの取扱説明書参照）（分配器では種類により正しく配信されないことがあるので注意）

BS デジタル放送の受信設定を行う（該当テレビの取扱説明書参照）設定方法はテレビのメーカーや型式により相違します。

BS デジタル放送の受信設定を行う時に「電波が弱く受信できない」「受信設定がされていない」などの表示がテレビ画面に出る場合には、それに従い再調整・再設定をします。（該当テレビの取扱説

明書参照) 表示内容や方式はテレビのメーカーや型式により相違します。

プリセット登録やチャンネル登録をする(該当テレビの取扱説明書参照) 登録設定方法はテレビのメーカーや型式により相違します。

Q 3 2 : BS デジタル放送がテレビに写るが画像が乱れたりノイズが出ますが?

A 3 2 : 全てのチャンネルで乱れやノイズが出る場合はA31に従い再確認と再調整をします。

特定のチャンネルで乱れやノイズが出る場合はそのチャンネルの再確認と再調整をします。テレビによっては受信チャンネルの電波の強さが表示できるので、正常なチャンネルとの対比で概略の判断ができます。(該当テレビの取扱説明書参照)

問題が解決しない場合はそのテレビの不具合か配信回路上の問題かを見極める必要があります。(調整設定済みテレビを別のテレビ壁端子に接続して確認をすると要因の推定が出来る場合があります)

それでも解決しない場合は最寄の電気店にご相談をして下さい。(概略のご相談は管理事務所で対応します、J:COM は BS-IF 配信とは関係有りません)

衛星放送(BS デジタルなど)は天候により電波の乱れることがあります、そのために映像にノイズが発生し、激しい場合は受信不能になることもあります。

Q 3 3 : CS デジタルチューナーが付いているのに CS 放送が受信できないのですが?

A 3 3 : サンシティの BS-IF 配信は BS デジタル放送を配信するもので、CS デジタル放送は配信の対象になっていません。

一部の CS デジタル放送局は調整により写ることもあるかも知れませんが、受信の保証は有りません。CS デジタル放送の殆どは有料放送です、CS 有料放送と WOWOW などの受信には戸別に J:COM と有料受信契約をして有料放送受信用 STB を経由して受信出来ます。

「今後の課題」

Q 3 4 : 今後の情報通信はどの様になるのですか?

A 3 4 : サンシティ内に敷設される光ケーブル網の内、一部をサンシティ独自で利用が可能です。情報通信はますます高機能化し、その伝送の基幹は長期にわたり光ケーブルの時代と言われています。構内の情報通信網などは最も身近で可能性が見込めます。建設当初からの防犯ベルも老朽化が進み改修の必要性が問われていますが、現実には現在の機能では全くと言えるほど利用していません。現状機能のまま費用を投じて改修するよりも、将来にわたって有効なより高度な情報通信網の構築が必要です。その導入には十分な検討と費用を伴います、継続して推進すべき事項です。

以上

理事会からの重要なお知らせ「お宅のテレビ壁端子は全体共用部分です、改造は禁止されています」